

TEASER MEMORANDUM

WEST BUSINESS CENTER

MAGOK

2024



01

2027년 준공 예정인 희소한 오피스 자산

- WBC MAGOK은 마곡나루역
도보 7분 거리에 위치한
연면적 약 16,488평(예정)
규모의 프라임급 오피스
자산으로서 잠재매수자들의
주목도가 높은 자산입니다.
- 2024년까지 마곡지구에
약 19만평의 오피스가 공급될
예정이며 이후 오피스 공급
계획이 미비하여 본 자산의
준공 예정일(2027년 상반기)
기준 오피스에 대한 희소성이
높을 것으로 예상됩니다.



02 서울 서남권역을 대표하는 Business District 내 위치한 자산

- 본 자산이 위치한 마곡은 첨단 연구개발 산업 클러스터로 변화하고 있으며 LG, 코오롱, 빅센타이어, 롯데, 에스-오일 등 대기업 46곳을 비롯한 국내외 기업 199개사가 입주를 확정하면서 서남권 중심 지역으로 성장하고 있습니다.
- 마곡지구는 오피스 누적 공급량이 약 124만평으로 YBD권역(109만평) 대비 약 15만평 이상이 공급되어 있어 향후 독자적인 권역화 가능성을 보유하고 있습니다.





03

높은 가치상승 잠재력 보유

- 본 자산 인근에 예정되어 있는 MICE복합단지, 마곡 산업단지 클러스터 등 프로젝트가 진행됨에 따라 본 자산의 입지적 위상은 더욱 상승할 것으로 예상됩니다.
- 2040서울도시기본계획에서 감성문화 혁신축 및 지식산업 클러스터로 마곡이 계획되어 있으며, 인근 공항과의 우수한 접근성을 보유하고 있어 향후 문화 및 지식산업거점의 동북아 관문 도시로의 개발을 통한 높은 가치상승 잠재력을 보유하고 있습니다.

04 우수한 물리적 건물 SPEC

- 중심코어 구조를 통해 전용면적 752py(전용률 약 52%)의 넓고 쾌적한 사무공간을 제공하며, 오피스 기준층 천정고 2.75m로 공간 내 시각적인 개방감을 확보한 자산으로 계획되어 있습니다.
- 확장형 주차공간(총 146대) 계획으로 주차 시 높은 수준의 안전성을 확보하고 있으며 총 483대의 자주식 주차시설을 계획하여 여유 있는 주차 공간을 제공 할 예정입니다.

건물 개요

WBC MAGOK

구분	내용		
건물명	WEST BUSINESS CENTER MAGOK		
주소	서울시 강서구 마곡동 지원시설용지 DSP2 (마곡동 764-3 일원)		
대지면적	8,318.00㎡	(2,516.20py)	
용도지역	준공업지역, 공항시설보호지구(공항), 지구단위계획구역		
공사기간	(착공)2024년 08월말(예정) ~ (준공)2027년 02월말(예정)		
건축면적	4,110.02㎡	(1,243.28py)	
연면적	54,507.37㎡	(16,488.48py)	
기준층 전용면적	2,486.93㎡	(752.30py)	
건폐율	49.41%	(법정 60% 이하)	
용적률	349.66%	(법정 350% 이하)	
구조	철근콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조		
승강기	승객용 6대, 비상/화물용 2대, 셔틀용 2대, E/S 4대		
층수	B4 / 10F		
구분	업무시설	근린생활시설	문화 및 집회시설
전체면적	41,062.95㎡ (12,421.54py)	7,378.67㎡ (2,232.05py)	6,065.75㎡ (1,834.89py)
전용면적	21,474.38㎡ (6,496.00py)	3,333.33㎡ (1,008.33py)	2,680.16㎡ (810.75py)
시설별 면적비	75.33%	13.54%	11.13%
전용률	52.30%	45.18%	44.19%
주차대수	483대 (법정 370대)		



마곡지구 분석

[클러스터별 육성산업] BiT 클러스터

개별 헤드쿼터 오피스 단지 - 1

미래산업 분야를 대표하는 국내 주요 기업들의 대규모 사옥들로 구성된 헤드쿼터 오피스 블럭



[클러스터별 육성산업] Core / GeT / InT 클러스터

개별 헤드쿼터 오피스 단지 - 2

미래산업 분야를 대표하는 국내 주요 기업들의 대규모 사옥들로 구성된 헤드쿼터 오피스 블럭



MICE 특별계획구역

첨단산업 지원을 위한 전시·컨벤션 시설 유치 및 광역 중심부에 부합하는 상업, 문화, 관광기능 창출을 위한 블럭

CP1~3 마곡 마이스 복합단지 (2024년 예정)

- CP1 : 마곡 MICE 단지 (컨벤션 센터, 판매시설, 호텔)
- CP2 : 롯데캐슬 르웨스트 (생활형 숙박시설), 마곡르웨스트웍스 (섹션오피스)
- CP3 : VL르웨스트 (시니어 레지던스), 케이스퀘어마곡 (임대오피스)

CP4 원웨스트서울 (2024년 예정)

CP4 : 원웨스트 (오피스, 상업시설 등)

[클러스터별 육성산업] BmT 클러스터

바이오, 의료 관련 산업시설용지

메디컬 관광특구 지정으로 방문할 해외 환자의 유입과 더불어 바이오의료, 의약 중심단지 클러스터



* 상기 제작물의 CG 및 이미지, 일러스트 및 상세 내용은 소비자의 이해를 돕기 위한 것으로 실제 시공 및 사업과정에 따라 변경될 수 있습니다.

CONTACT POINT

차장 김지형

02. 6007. 4528

jjhyung12@syasset.com

과장 권혁진

02. 6007. 4972

hyukjin@syasset.com

